

DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL

Subsanaciones en la escritura pública

POR **MARÍA VICTORIA GONZALÍA** (*)

Resumen

El análisis del presente tema, tiene como objetivo el estudio de la subsanación de la escritura pública cuando existe algún error u omisión de sus requisitos.

Para ello, es imprescindible analizar las leyes de fondo que establecen cuales son los requisitos de las escrituras públicas y que sanciones acarrea la omisión de los mismos.

Se seguirá la estructura de la escritura pública, comenzando con algunas consideraciones generales y el Protocolo. Posteriormente se analizarán cada una de sus partes: El Epígrafe, La Numeración, Lugar, Fecha, la Comparecencia, el Juicio de Capacidad, la Justificación de la Identidad, el Juicio de Legitimación, la Exposición y Estipulación, las Constancias Notariales, Acreditación de la legitimación, Títulos y registraciones o corresponde, Certificados registrales, Certificados administrativos, Nomenclatura Catastral, Valuación, Partida inmobiliaria, el Tratamiento impositivo y el Cierre Documental, los Salvados, el Otorgamiento y la Autorización.

Palabras clave: escritura — requisitos — subsanación.

CORRECTIONS IN THE PUBLIC WRITING

Abstract

The type analysis of the present topic, has as objective the study of the correction of the public deed when there is an error or omission of its requirements-is therefore essential to analyze the laws of Fund to establish which are the requirements of the public deeds and sanctions to haul the omission of them.-follow the structure of the public deed starting with some general considerations and the Protocol. They will be subsequently analysed each of its parts: the heading, the numbering, place, date, appearance, the trial capacity, the justification of the identity, the trial's legitimacy, exposure and stipulation, notarial records, accreditation of the legitimization, titles and registrations or corresponds, registration certificates, administrative certificates, cadastral nomenclature, valuation, real estate game, tax treatment and the documentary closure, the saved, granting and authorization.

Key words: public deed - requirements - troubleshooting.

Consideraciones Generales.

En cuanto a su *NATURALEZA JURÍDICA*, la Escritura pública es un instrumento público y además al ser formalizada por un escribano público es un documento notarial. Así lo establece el *artículo 979 del Código Civil*: "Son instrumentos públicos respecto de los actos jurídicos: 1) Las escrituras públicas hechas por escribanos públicos en sus libros de protocolo..." El mismo cuerpo legal las regula en los artículos 997 a 1011.

Protocolo. Subsanaciones.

El texto de la escritura tiene que extenderse en el protocolo como requisito de validez. Así lo establece el *artículo 998 del Código Civil*: "Las escrituras públicas deben ser hechas en el Libro de Registro que estará numerado, rubricado o sellado, según las leyes en vigor. *Las escrituras que no estén en el*

(*) Profesor Titular de Derecho Notarial y Registral, Cátedra I. Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales. UNLP.

protocolo no tienen valor alguno". Asimismo el artículo 1005 del CC dice que: "Es nula la escritura que no se halle en la página del *protocolo* donde según el orden cronológico debía ser hecha." Y luego el artículo 1011 del mismo cuerpo regula el caso de pérdida o destrucción de los folios del protocolo. ¿Cómo se integra el Protocolo? a) los folios habilitados previamente para el uso exclusivo de cada registro y numerados correlativamente en cada año calendario, los que se guardarán hasta su encuadernación en cuadernos que contendrán diez folios cada uno, b) los documentos que se incorporaren por imperio de la ley o a requerimiento de los comparecientes o por disposición del notario y c) los índices que deban unirse.

Medios de subsanación. Algunos casos: *En los casos de pérdida o destrucción* de alguno o algunos de los folios del protocolo, ya sea por robo, hurto o extravío: se deberá realizar la denuncia policial correspondiente y comunicar al Colegio de Escribanos. Si se tratare de una escritura autorizada, se subsanará por cualquiera de los medios admitidos: a) La reconstitución del protocolo, con arreglo a las normas del artículo 1011 del Código Civil, b) La reproducción del acto y c) A falta de matriz y de copia, la obtención de título supletorio sobre la base del asiento registral conforme el artículo 29 de la ley 17.801/68. *Si la fecha de la escritura es anterior a la rúbrica del protocolo:* se debe subsanar por escritura de reproducción del acto. *Si falta la nota de apertura:* se puede consignar por nota marginal. *Si falta la nota de cierre:* Se debe consignar a través de un inspector de protocolos al cerrar el expediente. *Si hay sobreimpresión o rotura parcial del folio del protocolo que no afecta al instrumento:* se deberá comunicar al Colegio de Escribanos quien a través de un inspector, consignará nota marginal de conocimiento. (1) *Si hay sobreimpresión o rotura parcial del folio del protocolo que afecta al instrumento:* se deberá reproducir el acto y además comunicar al Colegio de Escribanos para que a través de un inspector se consigne nota marginal de conocimiento. (2)

El epígrafe

Es una simple referencia a la naturaleza del acto a instrumentar y el nombre de las partes contratantes. **Fundamento legal.** El Código Civil no lo contempla. Sí las leyes notariales locales. En el caso de la Ciudad de Buenos Aires, la Ley 404/2000 (3) *Reguladora de la Función Notarial, expresamente en su artículo 68 que dice:* "Los documentos matrices deberán... consignarse, además de un epígrafe que indique el objeto del documento y el nombre de las partes". Asimismo el artículo 56 de su Decreto Reglamentario (4) regula como confeccionar el epígrafe en el caso de la pluralidad de otorgantes y dice: "En el supuesto de pluralidad de otorgantes por parte, bastará consignar en epígrafe en nombre de uno de ellos, seguido de la expresión "y otro" o "y otros".

Medios de Subsanación por error y omisión: Si falta el epígrafe: se puede consignar por nota marginal. Si está consignado en forma incompleta o errónea: se puede complementar o rectificar también por nota marginal.

La numeración

En cuanto a sus formalidades debe: a) ser correlativa a partir del "Uno", durante el año calendario y b) *su expresión puede ser letras y/o en números* según las leyes locales. En la Ciudad de Buenos Aires, debe expresarse en letras. (art. 61 ley 404). **Fundamento legal.** El Código Civil lo establece implícitamente en el citado artículo 998 del Código Civil: "Las escrituras públicas deben ser hechas en el Libro de Registro que estará numerado...". En el caso de la Ciudad de Buenos Aires, la Ley 404/2000, en su artículo 61 *prohíbe utilizar guarismos para el número de la escritura:* "... No se utilizarán guarismos para expresar el número de escritura,...". El art. 68 establece que la numeración debe ser sucesiva durante el año: "Los documentos matrices deberán... llevar cada año calendario numeración sucesiva

(1) VADEMECUM. Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires. Elaborado por el Departamento de Inspección de Protocolos, a cargo de la Esc. Elsa L. Rosin de Allende. Ed. 2011.

(2) VADEMECUM. Ob. cit.

(3) LEY 404 Reguladora de La Función Notarial de La Ciudad de Buenos Aires. Texto Ordenado 2011.

(4) Decreto Reglamentario 1624/00 de la Ley 404.

del uno en adelante” y el *art. 74* contempla que sucede con la numeración en dos casos: a) el de la “Escritura sin efecto” donde no se interrumpirá la enumeración y el caso del “Erróse” donde se repetirá la numeración.

Medios de Subsanción por error y omisión: Si hay error, omisión o se repite el número de la escritura ya pasada: se debe denunciar el hecho al Colegio de Escribanos quien a través de un inspector, consignará nota marginal de conocimiento. (5)

Lugar

Es un requisito esencial. Debe coincidir con la Competencia Territorial del Escribano (*art. 980 C.C.*). *Fundamento legal.* El Código Civil lo establece en el *Artículo 1001*: “La escritura pública debe expresar... el lugar...”. *La sanción de su omisión es la nulidad instrumental.* Así lo establece el *artículo 1004* del mismo cuerpo legal: “Son nulas las escrituras que no tuvieren la designación... lugar en que fuesen hechas...”. En *materia testamentaria* el *artículo 3657* dice: “El escribano debe, bajo pena de nulidad del testamento, designar el lugar en que se otorga...”.

Medios de Subsanción por error y omisión: Falta el lugar de otorgamiento de la escritura: se subsana por medio de escritura de reproducción del acto.

Fecha

Es un *Requisito esencial*. Su *Expresión en letras y/o en números* dependerá de las leyes locales. En la Ciudad de Buenos Aires, la fecha debe expresarse en letras. (*art. 61 ley 404*)

Fundamento legal. El Código Civil lo establece en el *artículo 1001*: “La escritura pública debe expresar... el día, mes y año en que fuesen firmadas, que puede serlo cualquier día, aunque sea domingo o feriado o de fiesta religiosa...”. *La sanción de su omisión es la nulidad instrumental.* Así lo establece el *artículo 1004* del mismo cuerpo legal: “Son nulas las escrituras que no tuvieren la designación del tiempo”. Asimismo el *artículo 1005* dice que: “Es nula la escritura que no se halle en la página del protocolo donde según el orden cronológico debía ser hecha”. En *materia testamentaria* el mismo Código Civil en el *artículo 3657* dice que: “El escribano debe, bajo pena de nulidad del testamento designar... su fecha”. En la *Ciudad de Buenos Aires*, la propia ley 404 en su *artículo 61* prohíbe la utilización de guarismos para expresar la fecha, por lo que la misma debe expresarse en letras: “No se utilizarán guarismos para expresar... su fecha...” (6) Asimismo el *art. 68* de la citada ley regula los requisitos de los documentos matrices, establece que los mismos deben estar ordenados cronológicamente, a saber: “Los documentos matrices deberán ordenarse cronológicamente...”. En caso de *Error material*: No ocasiona la nulidad si: a) Surge indubitadamente de otros elementos del protocolo y b) No hubo engaño o fraude. La doctora Cristina N. ARMELLA propone la hipótesis de una escritura pública donde se expresa mal el año (el día o el mes), mientras que los documentos anteriores y posteriores a ese lucen la misma data. La solución que propone la autora: “... fácil es advertir que es un simple error material, cotejando las escrituras públicas anteriores y posteriores. Se trata, indudablemente, de una conducta ajena a toda intención o propósito de perjuicio por parte del autorizante y no cabe al acto la sanción de nulidad del *artículo 1005* del Código Civil, sino tan solo de la observabilidad, saneable por nota marginal o por documento notarial posterior, según los casos. Ello no quita a que el autor del documento responda disciplinariamente...” (7)

En el mismo sentido se ha expedido el Departamento de Inspección de Protocolos del Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires: “El errar en la enunciación del año en que fue otorgada la escritura no la anula y procede salvarlo con una aclaración marginal”. (8)

(5) VADEMECUM. Ob. cit.

(6) LEY 404. Texto ordenado. Conforme texto art. 21 de la Ley 3933 del 17/11/2011.

(7) ARMELLA, Cristina N. “El documento notarial sin compareciente” Revista Notarial 918. p. 299.

(8) En Revista del Notariado 754, p. 979. Esto así, en la medida que la escritura se encuentre en la página que corresponde al protocolo, entre escrituras del mismo año.

Medios de Subsanción por error y omisión: Error u omisión en la fecha, pero únicamente en el año: se rectifica por nota marginal. *Falta la fecha completa de otorgamiento de la escritura:* se subsana por escritura de reproducción del acto. *Error en la fecha (día y mes):* se subsana mediante escritura rectificatoria de fecha con reproducción del acto. (9)

AUTOIDENTIFICACION DEL ESCRIBANO: “ante mí escribano autorizante”

Fundamento legal. El Código Civil no lo exige y tampoco las Leyes Notariales. *Medio de Subsanción por omisión:* Ninguno ya que su omisión no acarrea sanción legal alguna.

Comparecencia. Datos

Con respecto a la falta de los datos de los comparecientes, debemos distinguir: *Si falta algún dato del compareciente exigido por el artículo 1001 del CC y además comprendido en el artículo 1004 del C.C.* siendo el único caso “que no tuviere el nombre de los otorgantes”: se subsana mediante escritura de reproducción del acto. *Si falta algún dato del compareciente exigido por el artículo 1001 del CC, pero que no está comprendido en el artículo 1004 del C.C.,* o sea, cualquier otro dato que no sea el nombre de los otorgantes: se subsana mediante escritura complementaria con el compareciente de quien se omitieron los datos. *Si falta algún dato del compareciente no exigido por el artículo 1001 del C.C.,* como por ej.: CUIT o CUIL: se subsana por nota marginal.

Nombres y apellidos de los comparecientes

Fundamento legal. El Código Civil lo establece en el artículo 1001: “La escritura pública debe expresar... los nombres y apellidos de las personas que la otorguen...” *La sanción de su omisión es la nulidad instrumental.* Así lo establece el artículo 1004: “Son nulas las escrituras que no tuvieron... el nombre de los otorgantes...” En *materia testamentaria* el mismo Código Civil en su artículo 3657 establece: “El escribano debe, bajo pena de nulidad del Testamento, designar... el nombre de los testigos...” *Otra ley de fondo,* como es la *Ley 19.550 de Sociedades Comerciales,* establece en su artículo 11 que: “El instrumento de constitución debe contener: 1) El nombre... de los socios, 2) La razón social o la denominación de la sociedad...” En la *Ciudad de Buenos Aires,* el artículo 77 de la Ley 404 que regula los requisitos formales de las escrituras públicas: “Además de los requisitos formales... las escrituras públicas deberán expresar: a)... Tratándose de personas jurídicas, la denominación o razón social...” *Nombre y apellido del cónyuge del compareciente.* En la *Ciudad de Buenos Aires,* el artículo 77 de la Ley 404 que regula los requisitos formales de las escrituras públicas establece que *será necesario consignar el nombre y apellido del cónyuge de los sujetos negociales, sólo cuando esto fuere relevante por la naturaleza del acto,* por ej.: compraventa. Dice el artículo: “Además de los requisitos formales... las escrituras públicas deberán expresar: a)... el nombre del cónyuge cuando los sujetos negociales fueren casados, divorciados o viudos, cuando ello resulte relevante por la naturaleza del acto...” Esto lo refuerza el artículo 44 de su decreto reglamentario que dice: “Sólo será necesario consignar en las escrituras públicas... y el nombre del cónyuge de los sujetos negociales cuando ello resulte relevante por la naturaleza del acto...” La misma regula el caso del firmante a ruego, en el artículo 79 que dice: “... c) El notario expresará nombre y apellido... del firmante a ruego.” *Apellidos de los comparecientes destacados.* A partir del 1/8/1952, en toda escritura pública, ya sea que se emplee al extenderla, la forma manuscrita o mecanografiada, los apellidos de los otorgantes serán consignados totalmente en *letras mayúsculas,* usándose letras minúsculas para los nombres propios. Cuando se utilice el sistema manuscrito, los nombres y apellidos de los otorgantes se escribirán en letras con tipo de imprenta, destacándose el apellido. Igual procedimiento se observará en la expedición de las copias manuscritas o mecanografiadas. (Resolución C.D. del 30/6/1952). *Apellidos de los comparecientes herederos. Sola mención del apellido paterno.* *Errores en el nombre.* *Imposibilidad de subsanar mediante nota marginal.* En las escrituras en las que comparecen herederos, no es necesario que figuren con apellido paterno y materno, puesto que se cumplen los requisitos del art. 1001 con solo mencionarlos con el apellido paterno, de acuerdo con la ley 18.248. No es posible subsanar errores en el nombre

(9) VADEMECUM. Ob. cit.

mediante notas marginales. (Dictamen de la Comisión Asesora de Consultas Jurídicas sobre la base de un proyecto de la escribana Mariana E. Levin Rabey, aprobado por el Consejo Directivo en sesión de 8 de junio de 1994) (Expte. 1105-P-1994).

Medios de Subsanación por error y omisión: Falta nombre y apellidos de otorgante: se subsana por reproducción del acto. *Error en nombre y apellidos de otorgante:* se subsana por escritura rectificatoria. *Falta de nombre del cónyuge de los sujetos negociales, en los casos en que es relevante por la naturaleza del acto (art. 77 ley 404):* se subsana por escritura complementaria con el compareciente de quien se omitieron los datos.

Mayoría de edad

Fundamento legal. El *Código Civil* lo exige en el artículo 1001: “La escritura pública debe expresar... de las personas que las otorguen, si son *mayores de edad*...” Su omisión no acarrea la nulidad instrumental. Rige el artículo 1004 in fine. Distinto es en *materia testamentaria* donde el mismo código en su artículo 3657 dice: “El escribano debe, bajo pena de nulidad del testamento, designar los testigos... y *edad*...” Otra ley de fondo, como es la *Ley 19.550 de Sociedades Comerciales*, establece en su artículo 11 que: “El instrumento de constitución debe contener:... 1)... *edad* de los socios...” En la *Ciudad de Buenos Aires*, el artículo 79 de la Ley 404 establece que: “... c) El notario expresará... *edad*... del firmante a ruego...” *Omisión de consignar la mayoría de edad. Sustitución por las fórmulas “capaces y hábiles”. Juicio de capacidad. Validez.* DOCTRINA: La ausencia de la expresión documental de la mayoría de edad, conforme al art. 1004 del Cód. Civil, no es causal de invalidez de la escritura. Menos aún en el caso consultado, donde esa fórmula es reemplazada por otras, como “capaces” y “hábiles”, mucho más amplias y comprensivas que la anterior y que con mayor exactitud fijan el concepto de juicio de capacidad. (Dictamen de la Comisión Asesora de Consultas Jurídicas sobre la base de un proyecto de la escribana Marta M. Grimoldi, aprobado por el Consejo Directivo en sesión de 18 de mayo de 1994). (Expte. 1103-G-1994). DOCTRINA: “Conforme al art. 1004 del Cód. Civil no es nula la escritura donde se haya omitido designar la mayoría de edad de los otorgantes. Por lo tanto, la sometida a consulta, siguiendo la terminología utilizada, no es ‘título observable’, ya que el escribano autorizante ha suplido dicha referencia emitiendo juicio de capacidad de los otorgantes”. En base a la propuesta de la Escribana Elsa KIEJZMAN, publicado en Revista del Notariado 837, págs. 313 y 314.

Medios de Subsanación por error y omisión: Falta o error en la mayoría de edad o fecha de nacimiento: se subsana por escritura complementaria o rectificatoria con compareciente. *Testamentos.* El requisito de la edad de los testigos, exigido por el art. 3657 del C.C. no se suple con la expresión “mayores de edad”, sólo se admite la edad o la fecha de nacimiento. (Acta C.D. N° 3427 del 31/3/2004). (10) Con respecto a la expresión “mayores de edad” la jurisprudencia sí lo ha admitido. *La falta de edad o fecha de nacimiento* se subsana por un nuevo testamento con revocación del anterior. En los testamentos o sus revocatorias no se admiten como medios de subsanación las notas marginales ni escrituras complementarias, aclaratorias ni rectificatorias. (Acta C.D. N° 3602 del 6/2/2008, Resolución 53/08). Se subsana por un nuevo testamento con revocación del anterior, lo que no significa una escritura de reproducción del acto, sino directamente un nuevo testamento ya que el anterior es evocado.

Estado de familia

Fundamento legal. El *Código Civil* lo exige en el artículo 1001: “La escritura pública debe expresar... de las personas que la otorguen... *su estado de familia*...” Su omisión no acarrea la nulidad instrumental. Rige el art. 1004 in fine C.C. Otra ley de fondo, como es la *Ley 19.550 de Sociedades Comerciales*, establece en su artículo 11 que: “El instrumento de constitución debe contener: 1)... *estado civil*... de los socios.” En la *Ciudad de Buenos Aires*, el citado artículo 77 de la Ley 404 establece que: “Además de los requisitos formales... las escrituras públicas deberán expresar: a) El *orden de las nupcias* y el nombre del cónyuge, cuando los sujetos negociales fueren casados, divorciados o viudos, cuando ello resulte relevante por la naturaleza del acto...” “b) Cualquier otro dato identificatorio requerido por la

(10) VADEMECUM. Ob. cit.

ley...” (por ej. estado de familia del art. 1001 C.C.) y el art. 79: c) El notario expresará... estado civil... del firmante a ruego...”

Consignación incorrecta del estado civil. No procede la subsanación por nota marginal. El Esc. Ricardo Javier SAUCEDO nos comenta el siguiente caso (11): “Este caso se presenta con relativa frecuencia en nuestro medio. Dado que hasta 1987 no tuvimos divorcio vincular, muchos adquirentes de inmuebles, que divorciados en nuestro país o en el extranjero de un matrimonio argentino, con anterioridad a esa fecha, comparecían en las escrituras como casados con otras personas, habiéndose celebrado dichas nupcias en el exterior (en la mayoría de los casos, en fraude a la ley argentina), brindando así una información incorrecta al notario. Efectivamente, al no recuperar la aptitud nupcial, los matrimonios invocados resultaban nulos y/o inexistentes para la ley argentina. En tren de subsanar ese error (lo que implica pasar, de casado a soltero, viudo, divorciado), se debe acudir, en sede notarial a escrituras rectificatorias o aclaratorias, en las que se cumplan tres aspectos: a) Presencia del interesado en subsanar su estado civil que figura erróneo en el título antecedente de dominio. b) Expresión del verdadero estado civil del compareciente, respaldando sus dichos con documentación auténtica (v.gr. sentencias de divorcios no vinculares, partidas de matrimonios extranjeros, etc.). c) Intervención, en su caso, del supuesto cónyuge en el acto de subsanación, o en su defecto, de sus causahabientes, debidamente legitimados (por ejemplo, con declaratoria de herederos), ratificando esas manifestaciones”.

Medios de Subsanación por error y omisión: Falta el estado de familia: se subsana por escritura complementaria con compareciente. *Error en el estado de familia:* se subsana por escritura rectificatoria con compareciente.

Domicilio o vecindad

Fundamento legal. El *Código Civil* lo exige en el artículo 1001: “La escritura pública debe expresar... de las personas que la otorguen... su domicilio o vecindad...” Su omisión no acarrea nulidad instrumental, excepto en materia testamentaria. Rige el art. 1004 in fine C.C. En *materia testamentaria*, con relación a la residencia de los testigos testamentarios el *Código Civil* establece dos artículos: el 3654 que dice: “El testamento por acto público debe ser hecho ante escribano público y tres testigos residentes del lugar. “Y el 3657: “El escribano debe bajo pena de nulidad del estamento designar... los testigos... su residencia.” Otra ley de fondo como la *Ley de Sociedades Comerciales* establece en su artículo 11: “El instrumento de constitución debe contener: 1)... domicilio de los socios... 2) domicilio de la sociedad. En la *Ciudad de Buenos Aires*, el citado artículo 77 de la Ley 404 establece: “Además de los requisitos formales... las escrituras públicas deberán expresar a)... tratándose de personas jurídicas... el domicilio...” y el Art. 79: “... c)... El notario expresará... y vecindad del firmante a ruego...”

Medios de Subsanación por error y omisión: Falta o error del domicilio del otorgante: se subsana por escritura complementaria o rectificatoria con el compareciente de quien se omitieron los datos. *Falta el domicilio de la sociedad interviniente:* se subsana por nota marginal de acuerdo a lo que surge de la documentación habilitante. (12) *Falta el domicilio de los testigos testamentarios:* se subsana con nuevo testamento con revocación del anterior. *Testigo testamentario domiciliado fuera de la demarcación:* se subsana con nuevo testamento con revocación del anterior. (13)

Documentos de identidad

El *Código Civil* lo establece en el artículo 1002 inciso c): “La identidad de los comparecientes deberá justificarse por cualquiera de los siguientes medios... c) Por exhibición que se hiciere al escribano de documento idóneo. En este caso, se deberá individualizar el documento y agregar al protocolo repro-

(11) SAUCEDO, Ricardo J. “Las correcciones y las notas de subsanación como medios de perfeccionar los documentos notariales.” XLIII Seminario Laureano Moreira. 2002. pp. 57-58. Academia Nacional del Notariado.

(12) VADEMECUM. Ob. cit.

(13) VADEMECUM. Ob. cit.

ducción certificada de sus partes pertinentes". Con respecto al *número de documento de identidad*, es otra ley de fondo como la *Ley de Sociedades Comerciales* que establece en su artículo 11: "El instrumento de constitución debe contener: 1)... número de documento de identidad de los socios..."

Medios de Subsanción por error y omisión: Falta o error en el documento de identidad: puede subsanarse por nota marginal o escritura notarial sin compareciente (en el caso del art. 1002 inc. c) modificado) o por escritura complementaria, aclaratoria o rectificatoria con el compareciente. *Falta o error en el documento de identidad en la constitución de sociedades comerciales:* no se puede subsanar por nota marginal. Debe subsanarse por escritura complementaria, aclaratoria o rectificatoria con el compareciente. (14)

Otros datos de identificación

La Ley de Sociedades 19.550 establece en su Art. 11 establece la obligatoriedad de consignar el instrumento de constitución: "... nacionalidad... profesión... de los socios..." Otra Ley de fondo como es la *Ley 17.801/68 en su art. 3º bis* establece la obligatoriedad del CUIT, CUIL O CDI para los documentos del art. 2º inciso a) de la misma ley. Y en su art. 32 la exigencia del D.N.I. para la anotación de la Inhibición General de Bienes. En la Ciudad de Buenos Aires, la Ley 404 en el Art. 77 dice: "Además de los requisitos formales,... las escrituras públicas deberán expresar:... b) Cualquier otro dato identificatorio requerido por la ley, los interesados o por el notario cuando éste lo considere conveniente." Ej.: DNI, nombre de los padres si es soltero, etc. ... c) El carácter que invistan los comparecientes que no son partes en el acto o negocio documentado." Ej.: traductor público.

Medios de Subsanción por error y omisión: Falta o error en la nacionalidad y/o profesión en la constitución de sociedades comerciales: no se puede subsanar por nota marginal. Debe subsanarse por escritura complementaria, aclaratoria o rectificatoria con el compareciente. *Falta o error en el CUIT, CUIL o CDI:* se subsana por nota marginal.

Juicio de capacidad

El Código Civil no lo exige expresamente, pero sí tácitamente en la nota al art. 993 C.C. Es un juicio de valor que no contiene fe pública. Las Leyes Notariales lo contemplan como un deber notarial ya que responde a una exigencia profesional ineludible: examinar la capacidad suficiente para ese otorgamiento. No requiere constancia documental en algunas legislaciones, como es el caso de la Ciudad de Buenos Aires, conforme el art. 77 inc. d) de la Ley 404. En la Ciudad de Buenos Aires, la Ley 404 en su Art. 29 lo establece como un *deber notarial*: "... son deberes de los escribanos de registro... d) apreciar... la aptitud de las personas intervinientes..." En el Art. 60 que regula el documento notarial dice: La formación del documento notarial... competencia del notario, es función indelegable de este, quien deberá:... c) Examinar la aptitud... de las personas..." y en el Art. 77: "Además de los requisitos formales... las escrituras deberán expresar:... d) El juicio de capacidad de las personas físicas no requerirá constancia documental."

Medios de Subsanción por error y omisión: En el caso que requiera constancia documental: se subsana por nota marginal. *En el caso que no requiera constancia documental:* su omisión documental no debe subsanarse. Es importante tener en cuenta que la no exigencia de la constancia documental, no significa que se exima al escribano del deber notarial de apreciar la aptitud de las personas intervinientes, que sí es obligatorio. (art. 29 de ley 404)

Justificación de la identidad

Fundamento legal. El Código Civil lo exige en el art. 1002: "La identidad de los comparecientes deberá justificarse por cualquiera de los siguientes medios: a) Por afirmación del conocimiento por parte del escribano, b) Por declaración de dos testigos, que deberán ser de conocimiento del escribano y serán responsables de la identificación y c) Por exhibición que se hiciere al escribano de documento idóneo. En este caso, se deberá individualizar el documento y agregar al protocolo reproducción cer-

(14) VADEMECUM. Ob. cit.

tificada de sus partes pertinentes. *Su omisión no acarrea la nulidad instrumental*. Rige para ese caso, el art. 1004 *in fine*: "... La inobservancia de las otras formalidades, no anula las escrituras, pero los escribanos o funcionarios públicos, pueden ser penados por sus omisiones..." *En materia testamentaria* el mismo Código Civil en su artículo 3699 dice que: "Los testigos *deben ser conocidos del escribano*. Si éste no los conociese, puede exigir antes de otorgar el testamento, que dos individuos aseguren la identidad de sus personas y la residencia de ellos". *En la Ciudad de Buenos Aires*, la ley 404 en su Art. 77 dice que: Además de los requisitos formales,... las escrituras públicas deberán expresar... b) Cualquier otro dato identificatorio requerido por la ley, por los interesados o por el notario cuando éste lo considerare conveniente." Y en el Art. 79: (15) "... c) El notario... firmante a ruego y hará constar el *medio de su identificación*".

Medio de Subsanción por error y omisión: (16) *Si falta justificar la identidad del compareciente de acuerdo con el artículo 1002 del CC:* Inciso a: afirmación por conocimiento. Se subsana por nota marginal, Inciso b: declaración de dos testigos: se subsana por escritura complementaria con el compareciente y los 2 testigos, Inciso c: por exhibición del documento idóneo: se subsana por nota marginal. *Si falta la fotocopia de las partes pertinentes del documentos con que justifica su identidad el compareciente:* se subsana agregando fotocopia certificada con firma y sello. *Si la fotocopia del documento con el que se acredita la identidad, es ilegible:* se subsana colocando nota en la copia del documento, aclarando los datos que resultan ilegibles, con firma y sello del escribano. *Si no coincide el documento con el que se acredita la identidad entre la fotocopia agregada y el consignado en la escritura:* puede subsanarse: a) agregando fotocopia del citado en la escritura o b) por nota marginal aclarando cuál fue el utilizado. *Identificación del documento:* Se admite la remisión al citado en la comparecencia. *Agregación al protocolo de la reproducción certificada de sus partes pertinentes:* Se admite la remisión a un folio anterior al cual se encuentra agregada. *Si se acredita la identidad del testigos testamentarios con documento de identidad:* se subsana por nuevo testamento con revocación del anterior. Los testigos del testamento: deben ser conocidos del escribano o que dos personas aseguren su identidad y residencia, (art. 3699 C.C.) pero no pueden justificar su identidad por medio del art. 1002 inc. c) del C.C.

Intervención. Juicio de legitimación

Fundamento legal. Es el juicio de legitimación por medio del cual el escribano deberá examinar con relación al acto a instrumentarse y a las representaciones invocadas si el compareciente interviene: por sí, por otros o para otros. Como es un juicio de valor no tiene fe pública. Debemos distinguir el juicio de legitimación con la acreditación de la legitimación. El juicio de legitimación deberá examinarse en todas las escrituras públicas, pero no en todas las escrituras públicas, deberá acreditarse de la legitimación. Esta deberá acreditarse, si luego de realizar el juicio de legitimación, del mismo resultara que se debe hacer ya sea por notoriedad o con documentación habilitante. En este último caso, esta acreditación es una manifestación auténtica que goza de fe pública. Las leyes locales lo establecen como un deber notarial. En la Ciudad de Buenos Aires, la Ley 404 lo establece como un *deber notarial* en su Art. 29: "... son deberes de los escribanos de registro... d) apreciar... la legitimación... de las personas intervinientes..." Además en el Art. 60: "La formación del documento notarial... competencia del notario, es función indelegable de este, quien deberá:... c) Examinar la... legitimación de las personas..."

Medios de Subsanción por error y omisión: El juicio notarial de legitimación al ser un juicio de valor: se subsana por nota marginal. *La acreditación de la legitimación* en el caso que la intervención sea por otro y se acredite con documentación habilitante: se puede subsanar por nota marginal. *El carácter en que actúa el compareciente*, (ya sea, por otro o para otros): es una manifestación autenticada del compareciente por lo que se subsanará por escritura complementaria, aclaratoria o rectificatoria.

(15) LEY 404 Texto ordenado conforme art. 25 ley 3933 del 17/11/11.

(16) VADEMECUM Ob. cit.

Exposición y estipulación

LA EXPOSICION (Narratio). Comprende aquellos antecedentes y presupuestos del negocio que se documenta, que pudieran considerarse útiles o necesarios para precisar el objeto. Comprende la *descripción de la cosa o derecho* sobre la que se constituirán las relaciones jurídicas. Las cosas objeto de los contratos deben ser determinadas en cuanto su especie, aunque no lo sean en cantidad, con tal que esta pueda determinarse (art. 1170 C.C.).

El *Código Civil* lo exige en su Art. 1001: “La escritura pública debe contener la *naturaleza del acto, su objeto...*”. En la Ciudad de Buenos Aires, la ley 404 en su Art. 77 dice: “Además de los requisitos formales... las escrituras públicas deberán expresar:... e) *La naturaleza del acto y la determinación de los bienes que constituyan su objeto.*” *LA ESTIPULACION*: Son las manifestaciones de los otorgantes contempladas en los artículos 994 y 995 del C.C. No significa que los otorgantes deben “dictar” al escribano el texto del instrumento. La formación del documento es una función privativa del escribano. El escribano al recibir la voluntad de los otorgantes, las debe interpretar y luego adecuar, dando la forma legal que corresponda y redactar el instrumento adecuado a tal fin. La parte *DISPOSITIVA* de la escritura contiene los elementos que integran el objeto negocial: acuerdos, pactos y modalidades del negocio. Dichas declaraciones y convenciones de los otorgantes pueden ser: 1) *Cláusulas dispositivas*: principales o esenciales del negocio, por ej.: a) cosa vendida y b) Pago del precio. 2) *Cláusulas enunciativas directas*: naturales o directamente relativas al mismo, por ej.: a) Declaraciones del vendedor: transmisión de derechos inherentes al dominio y a la posesión, tradición, impuestos, gravámenes, evicción y vicios redhibitorios, declaraciones juradas de Bien de Reemplazo por ITI o Ganancias y b) Declaraciones comprador: aceptación de la transferencia del dominio, posesión, asunción de gravámenes, origen del dinero, declaraciones juradas por Impuesto de sellos; c) Declaraciones conjuntas: suscripción o no de boleto previo, deudas por impuestos, tasas, contribuciones, sus diferencias y expensas, paridad cambiaria acordada y d) Asentimiento Conyugal, en su caso y 3) *Cláusulas enunciativas indirectas*: accidentales o meramente enunciativas, por ej.: teléfono, nota del reglamento, etc. *Fundamento legal*. El *Código Civil* lo exige como un requisito de las escrituras públicas en el Art. 1001: “... La escritura hecha sí con todas las condiciones, cláusulas, plazos, las cantidades que se entreguen en presencia del escribano, designadas en letras y no en números...” El mismo *Código Civil* regula las manifestaciones autenticadas en el art. 994: “... Los instrumentos públicos hacen plena fe, no solo entre las partes, sino contra terceros, en cuanto al hecho de haberse ejecutado el acto, de las convenciones, disposiciones, pagos, reconocimientos, etc. contenidos en ellos”, y en el art. 995: “... Los instrumentos públicos hacen plena fe de las enunciaciones de hechos o actos jurídicos directamente relativos al acto jurídico que forma el objeto principal, no solo entre las partes sino respecto de terceros.” En la Ciudad de Buenos Aires, la Ley 404 en su Art. 60 dice: “La formación del documento notarial... competencia del notario... quien deberá: a) Recibir por sí mismo las declaraciones de voluntad de los comparecientes... adecuarlas al ordenamiento jurídico y reflejarlas en el documento.” Con respecto al uso de guarismos se prohíbe en los siguientes casos: Art. 61: “... No se utilizarán guarismos para expresar el número de escritura, su fecha, el precio o monto de la operación, las cantidades entregadas en presencia del escribano y condiciones de pago”.

Medios de Subsanción por error y omisión: En la Individualización del bien objeto del acto, hay que distinguir: Si la corrección de errores u omisiones en texto de los documentos autorizados se refieren a datos y elementos aclaratorios y determinativos accidentales, de carácter formal o registral y que resulten de títulos, planos u otros documentos fehacientes, referidos expresamente en el documento y en tanto no se *modificare partes sustanciales* relacionadas con la individualización de los bienes objeto del acto ni se alteraren las declaraciones de las partes: se puede subsanar por nota marginal. (art. 81 ley 404). Si así no fuere: no se puede subsanar por nota marginal sino por escritura complementaria, aclaratoria, rectificatoria con compareciente, o escritura de reproducción el acto, según corresponda. *Las declaraciones de los otorgantes*: No pueden subsanarse por nota marginal. Se subsanan por escritura complementaria, aclaratoria, rectificatoria con compareciente, o escritura de reproducción el acto, según corresponda. Ejemplo: carácter en que actúa, la intervención por otro, el precio, el monto de la operación, cantidades entregadas en presencia del escribano, condiciones de pago, vencimien-

to de las obligaciones, el origen de los fondos, la entrega de la posesión, destino del bien adquirido, asunción de gravámenes, etc. *El uso de guarismos* en cantidades entregadas en presencia del escribano, en el precio o monto de la operación, en condiciones de pago que incluyen la cantidad de cuotas, tasa de interés y vencimiento de las obligaciones: se subsana por escritura complementaria con comparecientes. *El Uso de guarismos en vencimiento de obligaciones*: No se observan si es una aclaración o se puede inferir de otra parte de la escritura que está redactada conforme a la ley. P. ej.: “vence en un año, o sea, el día 10 de septiembre de 2010”. No se observan cuando se trata de vencimientos de cheques o pagarés. (17)

Constancias notariales

CORRESPONDE. Es imprescindible en las escrituras de constitución, modificación, transmisión o cesión de derechos reales sobre inmuebles para mantener el encadenamiento legal. *Fundamento legal.* La Ley Nacional 17.801/68 en su artículo Art. 23 dice: “Ningún escribano o funcionario público podrá autorizar documentos de transmisión, constitución, modificación o cesión de derechos reales sobre inmuebles *sin tener a la vista el título de propiedad inscripto en el Registro...*” En la Ciudad de Buenos Aires, la Ley 404 en su Art. 77 lo incluye como un requisito de la escritura pública: “... las escrituras públicas deberán expresar:... f) La relación de los documentos que se exhibieren al notario para fundar las titularidades activas y pasivas de derechos y obligaciones, invocadas por las partes...” *Medio de Subsanción por error y omisión*: por nota marginal o escritura complementaria sin compareciente.

CERTIFICADOS REGISTRALES. Son aquellos que deben solicitarse para los casos contemplados en el art. 23 de la Ley Nacional Registral Inmobiliaria 17.801, que son los relacionados con derechos reales sobre inmuebles. En ellos se consigna el estado jurídico de los bienes y de las personas. Y es en el mismo artículo 23 in fine donde se establece que las escrituras públicas deberán consignar el número, fecha y constancias que resulten de las certificaciones. La ley Nacional 17.801/68 en su Art. 23 dice: “Ningún escribano o funcionario público podrá autorizar documentos de transmisión, constitución, modificación o cesión de derechos reales sobre inmuebles sin tener a la vista... así como certificación expedida a tal efecto por dicha oficina en la que se consigne el estado jurídico de los bienes y de las personas según las constancias registradas. Los documentos que se otorguen deberán consignar el número, fecha y constancias que resulten de la certificación.”

Medios de Subsanción por error y omisión: (18) *Falta exhibir y/o agregar los certificados registrales citados*: su subsana exhibiendo o agregando. En realidad no son de agregación obligatoria, pero tratándose de CABA o Provincia de Buenos Aires, deben ser exhibidos al/la Inspector/a de Protocolos, exprese o no la escritura que se agregan. Es decir, que la exhibición es obligatoria. La agregación no, pero si la escritura dice que se agregan, se observa su falta de agregación. *La falta de certificados registrales o la utilización de certificados cuyo plazo esté vencido deben ser observadas por el Departamento de Inspección de Protocolos (Resolución C.D. 377/11).* *Falta consignar el número y fecha de los certificados registrales*: se subsana por nota marginal. *Pérdida o Extravío del certificado de dominio*: Agregar un informe del que surja el certificado referenciado que se ha perdido o extraviado, dejando constancia por nota marginal. *Pérdida o Extravío del certificado de inhabilidades*: se subsana agregando un informe del que surja la inexistencia de inhabilización y dejando constancia por nota marginal. *Error o diferencia de nombre y/o documento del disponente entre lo consignado en la escritura y lo informado en el respectivo certificado de inhabilidades*: se subsana agregando un nuevo informe: a) con los datos correctos y b) que se acredite la inexistencia de inhabilidades. Además se debe dejar constancia por nota marginal. *Falta de solicitud por las variantes con el apellido de casada ni con el apellido materno*: no se observa. *Falta constancia en la escritura de gravámenes y/o restricciones vigentes que surgen del certificado de dominio* (ej.: un embargo): se subsana por escritura complementaria con compareciente. *Falta constancia en la escritura de gravámenes y/o restricciones que surgen del certificado*

(17) VADEMECUM .Ob. cit. p. 62.

(18) VADEMECUM. Ob. cit. pp. 20 y 52.

de dominio, no vigentes por haberse levantados o cancelados por medio idóneo: se subsana por nota marginal dejando constancia del levantamiento o cancelación, con documentación respaldatoria. *Si del certificado de dominio solicitado, surge reserva de prioridad para otro registro notarial, y se ha omitido dejar constancia en la escritura que el mismo no ha sido utilizado por el otro escribano:* se puede subsanar: a) exhibiendo el certificado del otro escribano que no fue utilizado o b) que el certificado solicitado se encuentre con la nota del otro escribano dejando constancia de no haber utilizado su certificado.

CERTIFICADOS ADMINISTRATIVOS. Son aquellos certificados cuya obligatoriedad surgirá de las Leyes Administrativas Locales: Aysa, certificado municipal, inmobiliario, etc.

Medios de Subsanción por error y omisión: se deberán agregar o exhibir, según el caso, pero siempre debidamente liberados. Excepto en los casos que se deje constancia en la escritura: de la aplicación del art. 5º ley 22.427 en los casos que corresponda (ej.: Aysa); o sobre la existencia de plan de facilidades de pago y la asunción solidaria por el adquirente en los casos que corresponda. (19)

OTROS DATOS. NOMENCLATURA CATASTRAL. PARTIDA INMOBILIARIA. VALUACION FISCAL. V.I.R. Medios de Subsanción por error y omisión: por nota marginal. *Caso particular del error en la Nomenclatura Catastral:* Cuando la escritura se refiere a una Unidad Funcional o Complementaria, se admite la Nota Marginal subsanatoria porque el Reglamento forma parte de la escritura, pero cuando se refiere a una finca o fracción de terreno debe subsanarse por escritura aclaratoria porque hace a la individualización del bien objeto del Acto. (20)

ACREDITACION DE LA LEGITIMACION o REPRESENTACION. Fundamento legal. Con Documentación Habilitante. El Código Civil en su art. 1003 regula la forma en que se debe acreditar la legitimación: “Si los otorgantes fueren representados por mandatarios o representantes legales, el notario expresará que se le han presentado los poderes y documentos habilitantes, que anexará a su protocolo. Si fuese menester la devolución de los mismos o se tratare de poderes generales, hará constar la circunstancia y agregará copia autenticada al protocolo. En caso de que los poderes o documentos se hubieren otorgado en su oficina, o se hallaran protocolizados en su registro, expresará este antecedente, indicando el folio y año respectivo...” *En la Ciudad de Buenos Aires, la Ley 404 la regula en su art. 78:* “Procuraciones y documentos habilitantes: a) Cuando los otorgantes actúen, en nombre ajeno y en ejercicio de representación, el notario deberá proceder de acuerdo con lo establecido en el Código Civil y dejar constancia en la escritura de los datos relativos al lugar y fecha de otorgamiento del documento habilitante, del nombre del funcionario que intervino o folio del protocolo, demarcación y número del registro notarial, si el documento constare en escritura pública, y de cualquier otra mención que permitiere establecer la ubicación del original, y los datos registrales, cuando fueren obligatorio. b) El notario deberá comprobar el alcance de la representación invocada y hacer constar la declaración del representante sobre su vigencia.”

Medios de Subsanción por error y omisión: No acredita la legitimación: se subsana por nota marginal o escritura complementaria sin compareciente. *Falta agregar documentación habilitante:* se subsana agregándola debidamente autenticada. (21) *Falta documentación obligatoria que dice agregar:* se subsana agregándola. (22) Toda la documentación cuya agregación no es obligatoria que el escribano cita en su escritura y dice que agrega deberá agregarla. (Acta C. D. 3444, del 25/8/2004). *Poderes como documentación habilitante agregada en fotocopia de matriz:* se subsana agregando la copia original o fotocopia de la misma. La fotocopia de la matriz no reemplaza a la fotocopia de la copia o testimonio original para acreditar las pertinentes personerías o representaciones (Resolución C.D. 131/95). No se puede suplir la primera o ulterior copia por la fotocopia de la escritura matriz (art. 1003 C.).

(19) VADEMECUM. Ob. cit. pp. 22-23.

(20) VADEMECUM. Ob. cit. p. 78.

(21) VADEMECUM. Ob. cit.

(22) VADEMECUM. Ob. cit.

TRATAMIENTO IMPOSITIVO. Impuesto a la Transferencia de Inmuebles, Impuesto a las Ganancias, Impuesto de Sellos locales o provinciales. *Medios de Subsanción por error y omisión* (23): *Falta mención en la escritura de la retención efectuada*: se subsana por nota marginal, indicando el monto ingresado. *No consta causa de exención*: Escritura complementaria con el responsable. *No hay manifestación del destino vivienda y/o única propiedad*: Escritura complementaria con el responsable. *Monto correcto menor al retenido. Difiere monto de la retención entre lo consignado en la escritura y lo declarado (cuando el monto correcto es menor al retenido en la escritura y la declaración ha sido realizada correctamente)*: se subsana por Escritura o recibo por instrumento privado de devolución de lo retenido en exceso. En este último caso, se deberá agregar al protocolo, dejando constancia de su incorporación por nota marginal. *Difiere monto del acto entre lo consignado en la escritura y lo declarado*: se subsana rectificando la declaración jurada y acreditar pago por diferencia, si correspondiera. *Falta acreditar pago total o parcial de retenciones efectuadas*: Acreditar el pago (el acogimiento a una moratoria impositiva no subsana la observación).

Cierre documental

LECTURA. Es un requisito indispensable para que los comparecientes queden impuestos de su contenido. El escribano tiene el deber de leer la escritura a todos los comparecientes.

Algunas legislaciones locales regulan sobre la posibilidad que tienen los comparecientes, de “leerla por sí”. En general regulan dicha facultad como optativa, pero para el caso del compareciente sordo, la imponen como obligatoria. Es el caso del art. 79 de la Ley 404 de la Ciudad de Buenos Aires. *Fundamento legal. El Código Civil lo exige en el art. 1001*: “La escritura pública... El escribano, concluida la escritura, debe leerla a las partes...” Su omisión no acarrea la nulidad instrumental, rigiendo entonces el Art. 1004 in fine: “... La inobservancia de las otras formalidades no anula la escritura...” En *materia testamentaria* la regulación es *distinta* ya que su omisión sí acarrea la nulidad instrumental. El mismo Código Civil en su art. 3658 dice: “Bajo pena de nulidad, el testamento debe ser leído al testador en presencia de testigos que deben verlo...” En la Ciudad de Buenos Aires, la Ley 404 en su art. 79 dice que: “Redactada la escritura... tendrá lugar la lectura... con arreglo a las siguientes normas: a) El notario deberá leer la escritura, sin perjuicio de los intervinientes, de leer por sí, formalidad ésta que será obligatoria para el otorgante sordo”. También regula la lectura en los casos permitidos por la ley (art. 80) de pluralidad de otorgantes en el artículo 57 de su Decreto Reglamentario (24): “En el caso de pluralidad de otorgantes que suscribieron la escritura en distintas horas del mismo día en los términos del artículo 80 de la ley... El escribano deberá leer la escritura a cada otorgante...”

Medios de Subsanción por error y omisión: Falta mención de la lectura: por nota marginal. Falta mención de la lectura por sí en el caso del otorgante sordo: se subsana por escritura complementaria con compareciente.

SALVADOS. El salvado tiene un límite temporal y un límite espacial ya se debe realizarlo el escribano al final del documento y antes de la firma de los otorgantes. Terminada la lectura del texto completo de la escritura, el escribano deberá salvar al final de ella y antes de que la firmen los otorgantes, de su puño y letra, lo que se haya sobre raspado, las enmiendas, los testados y los interlineados introducidos en el texto. Lo debe hacer reproduciendo cada texto, por palabras enteras, indicando si vale o no valen, en los renglones indicados en el número marginal de orden y dentro de los márgenes de la hoja. Los interlineados solamente podrán insertarse en el espacio comprendido entre las dos líneas consecutivas de escritura en que se realice. *Fundamento legal. Lo exige el Código Civil en el art. 1001*: “El escribano concluida la escritura... salvando al final de ella, de su puño letra, lo que se haya escrito entre renglones y las testaduras que se hubiesen hecho...” *La omisión del salvado en partes esenciales acarrea la anulabilidad instrumental. Así lo establece el art. 989 del Código Civil*: “Son anulables los instrumentos públicos cuando... tuviesen enmiendas, palabras entre líneas, borraduras o alteraciones en partes esenciales, como la fecha, nombres, cantidades, cosas, etc. no salvadas al fin.” *En la Ciudad*

(23) VADEMECUM. Ob. cit. pp. 24-25.

(24) Decreto reglamentario 1624/00 de la Ley 404 de la Ciudad de Buenos Aires.

de Buenos Aires, la Ley 404 lo regula en el Art. 63: “Al final del documento y antes de la suscripción, el notario salvará de su puño y letra, reproduciendo cada texto por palabras enteras, lo escrito sobre raspado, las enmiendas, testaduras, interlineados u otras correcciones introducidas en el texto, con expresa indicación de si valen o no”. *El artículo 40 de su Decreto Reglamentario agrega más formalidades*: “El salvado de las correcciones que el notario deba hacer al final del texto de los documentos que autorice se hará en los renglones indicados en el número marginal de orden y dentro de los márgenes de la hoja. Los interlineados solamente podrán insertarse en el espacio comprendido entre las dos líneas consecutivas de escritura en que se realice.” La jurisprudencia también lo ha establecido: “... 4) Si toda la escritura pública debe llenar obligatoriamente todos los renglones del folio del protocolo, el salvado de entrelíneas hecho de puño y letra por el escribano debe seguir la misma norma, o sea, ser escrito regularmente sobre los renglones siguientes al cuerpo de la escritura, y no escribiendo entre líneas...” (25) *Asimismo la Ley 404 en el Art. 79 contempla el caso de adiciones, agregados, etc. que deben realizarse antes del salvado*: “... b) antes de efectuar las correcciones a que se refiere el artículo 63 de esta ley, se podrán realizar, a continuación del texto, las adiciones, variaciones y otros agregados complementivos o rectificatorios, que se leerán en la forma prevista.”

Medios de Subsanción por error y omisión: Omisión de salvado: se subsana por escritura complementaria de subsanción por omisión de salvado. Otorgada la escritura complementaria se deberá consignar Nota Marginal de remisión en la escritura en la que se omitió el salvado. No corresponde su consignación por nota. En este sentido, se ha expedido la Cámara Primera de Apelaciones en lo Civil de la Capital Federal, en 1940: “los errores en las escrituras públicas deben ser salvados, atento a la ley, al pie de la escritura misma por el escribano autorizante y antes de las firmas, o en su defecto, por aclaratorias; las correcciones no pueden salvarse mediante notas marginales.” (26)

OTORGAMIENTO. Si los comparecientes están conformes con el texto de la escritura que el escribano ha leído, proceden a otorgarla, lo que significa que prestan conformidad con el contenido del instrumento y asumen la paternidad de sus manifestaciones (arts. 994 y 995 C.C.). Es un requisito esencial para la validez del instrumento la firma de los comparecientes, ya sean partes, testigos instrumentales o firmantes a ruego (arts. 1001 y 1004 C.C.) con el agregado de la impresión digital en la Ciudad de Buenos Aires (art. 79 ley 404).

Firma

Es un requisito esencial para la validez del instrumento público. *Fundamento legal. La exige el Código Civil en su artículo 988*: “El instrumento público requiere esencialmente para su validez que esté firmado por todos los interesados que aparezcan como parte en él. Si alguno o algunos de los cointerésados solidarios o meramente, mancomunados, no lo firmasen, el acto será de ningún valor para todos los que hubiesen firmado.” Además es un requisito de la escritura pública, tal como lo establece el *Código Civil en el Art. 1001*: “La escritura pública... debe ser firmada por los interesados...” *Su omisión acarrea la nulidad instrumental*, conforme el *Art. 1004*: “Son nulas las escrituras que no tuvieren... la firma de las partes, la firma a ruego y la firma de los testigos del acto...” En la *Ciudad de Buenos Aires*, la Ley 404 en su Art. 79 dice: “Redactada la escritura... tendrá lugar la lectura, *firma* y autorización.” Y el art. 80 contempla la firma para el caso de pluralidad de otorgantes “En los casos de pluralidad de otorgantes... los interesados podrán suscribir la escritura en distintas horas del día de su otorgamiento dejándose constancia en el protocolo...” En idéntico sentido que su omisión acarrea la nulidad instrumental, se han elaborado varios dictámenes en la Ciudad de Buenos Aires, entre ellos el Dictamen de la Comisión Asesora de Consultas Jurídicas sobre la base de un proyecto del escribano Horacio M. Vacarelli aprobado por el Consejo Directivo en sesión de 22 de junio de 1994, Expte. 1104-

(25) Cámara Nacional Civil, Sala F. AUTOS: RONCHI DE FERRARI, NÉLIDA y otra c/SORIA DE GÓMEZ, DOLORES y otros. 2ª Instancia. Buenos Aires, marzo 30 de 1971.

(26) SAUCEDO, Ricardo J. XLIII Seminario Laureano Moreira, 23/24 de mayo 2002. Academia Nacional del Notariado. p. 63.

G-1994: A. Son nulos los instrumentos públicos, y en especial la escritura pública, cuando carezcan de las firmas de los interesados y de la presencia de los testigos indispensables (conf. arts. 988 y 1004 del Cód. Civil). B. La nulidad instrumental deviene, en razón de los sujetos instrumentales, en los supuestos contemplados en el punto anterior. C. La falta de firma de los interesados denota manifiesta inexistencia de declaración de voluntad formativa del acuerdo, con relevancia en el campo patrimonial creditorio, por lo cual impide sin más la conversión del acto frustrado. D. La nulidad absoluta de la escritura pública, fundada en la falta de firma de parte interesada, exige la celebración de un nuevo acto escriturario que reproduzca el contrato. E. La ratificación no constituye un instituto eficaz para subsanar el defecto genético apuntado respecto del acto nulo, por cuanto aquella supone la existencia de un acto válido celebrado en nombre de un tercero, por quien carece de representación o sin mandato (conf. arts. 1161, 1930, 504, 2304 y conscs. del Cód. Civil).

Medios de Subsanación por error y omisión: Falta de firma de compareciente: se subsana por escritura de reproducción del acto.

FIRMA A RUEGO. Fundamento legal. Lo establece el Código Civil en el Art. 1001: “Si alguna de las partes no sabe firmar debe hacerlo a su nombre otra persona que no sea de los testigos del instrumento...” *Su omisión acarrea la nulidad instrumental* conforme el Art. 1004 del mismo cuerpo legal: “Son nulas las escrituras que no tuvieron... la firma a ruego... cuando no saben o no pueden firmar...” *En la Ciudad de Buenos Aires, la Ley 404 lo regula en su Art. 79 con el agregado de la impresión digital del impedido a firmar:* “... c) Si alguno de los comparecientes no supiere o no pudiese firmar sin perjuicio de hacerlo a ruego otra persona, estampará su impresión digital, dejando constancia el notario del dedo... El notario expresará nombre y apellido, edad, estado civil y vecindad del firmante a ruego y hará constar el medio de su identificación”. *Asimismo en el Decreto Regl. Art. 54 contempla el límite del firmante a ruego:* “En el caso previsto en el artículo 79, inciso c) de la ley, el rogado podrá firmar por más de uno de los comparecientes impedidos de hacerlo, siempre que integren una misma parte negocial. El firmante a ruego puede ser otro de los comparecientes si sus intereses no se contraponen con los del rogado”.

Medio de Subsanación por error y omisión: Falta la firma del firmante a ruego: se subsana por escritura de reproducción del acto.

IMPRESIÓN DIGITAL. En la Ciudad de Buenos Aires, si algún compareciente no sabe o no puede firmar, sin perjuicio que lo haga a ruego otra persona, el impedido debe estampar su impresión digital. El escribano debe dejar constancia del dedo estampado y los motivos que están sujetos a la declaración del impedido. En el caso en que no se pueda tomar de ningún modo la impresión digital, el escribano dejará constancia de ellos y las razones del impedimento. *Fundamento legal. Ley 404 en su Art. 79:*... c) Si alguno de los comparecientes no supiere o no pudiese firmar, sin perjuicio de hacerlo a ruego otra persona, estampará su impresión digital, dejando constancia el notario del dedo a que correspondiere y los motivos que le hubiere imposibilitado firmar, con sujeción a la declaración del propio impedido. Si por cualquier circunstancia, permanente o accidental, no pudiese tomarse de ningún modo la impresión digital, el autorizante lo hará constar y dará razones del impedimento...” *En el Decreto Regl. el Art. 55 se establece la tinta que se deberá usar para tomar la impresión digital:* “Para el estampado de la impresión digital a que alude el artículo 79 inciso c) de la ley, deberá utilizarse tinta indeleble de color negra o azul del tipo que establezca el Colegio de Escribanos.”

Medios de Subsanación por error y omisión: Falta la impresión digital del imposibilitado de firmar sin ninguna constancia: se subsana por escritura de reproducción del acto. *Falta constancia de motivos del imposibilitado:* se subsana por escritura complementaria con compareciente.

Ante mí

Es una costumbre notarial de antigua data. No existe ninguna norma de fondo o local que exija su constancia expresa. *Medio de Subsanación por error y omisión:* No es objeto de subsanación por no ser obligatorio.

Autorización

Es la Firma y sello del escribano que inviste al acto y al instrumento de una presunción de autenticidad calificada. (art. 993 C.C.). Además identifica al escribano como autor del documento notarial quien asume así la paternidad del mismo. *Fundamento legal. La exige el Código Civil en el artículo 1001: "... La escritura hecha sí con todas las condiciones, cláusulas, plazos, las cantidades que se entreguen en presencia del escribano, designadas en letras y no en números, debe ser... autorizada al final por el escribano. En la Ciudad de Buenos Aires, la Ley 404 la regula en el Art. 64 para todos los documentos notariales: "Toda vez que el notario autorice un documento o estampe su firma por aplicación de esta ley, junto con la signature, pondrá su sello. El Colegio de Escribanos normará sobre su tipo, características, leyendas y registraciones." Específicamente para las escrituras públicas, la citada Ley 404 dice en su artículo 79: "Redactada la escritura, presentes los otorgantes, y, en su caso, los demás concurrentes y los testigos, cuando se los hubiere requerido o lo exigiere la ley, tendrá lugar la lectura, firma y autorización..."*

Medios de Subsanción por error y omisión: Falta de autorización: se subsana por escritura de reproducción del acto.

Legislación consultada

Decreto 1624/00. Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires. 22/09/00.

Ley n° 404. Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires. 12/07/00.

Ley n° 19.550. Boletín Oficial de la República Argentina. Buenos Aires. 30/03/84.

VADEMECUM. Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires. Elaborado por el Departamento de Inspección de Protocolos, a cargo de la Esc. Elsa L. Rosin de Allende. Ed. 2011.